

# Årsredovisning 2024

Brf Duvberget

769603-2361



S1ef5ohklI-Sy-zcj2ygl

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Duvberget

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-10.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Fyrbåken 1           | 1998    | Huddinge |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2001

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 3 591 kvm. Byggnadernas totalyta är 3591 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Johannes Blad Jokinen   | Ordförande      |
| Antonio Cesar Ferreira  | Styrelseledamot |
| Kaywan Nasrulla         | Styrelseledamot |
| Latifa Kamilia Souguini | Suppleant       |

### Valberedning

Margarita Pinakas Brown  
Joachim Carlsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Marie Nordlander     Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo Group Ab         |
| Snöröjning            | JC Miljöstäd Ab       |
| Städ av soprum        | Specialrengöringar    |
| Teknisk förvaltning   | Nabo Group Ab         |
| Tele2                 | TV                    |
| Telia                 | TV - Internet (fiber) |

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft städvecka under både vår och höst 2024 enligt tradition. Arbete med upprustning av yttre miljö pågår löpande. Arbete med medlemsärenden pågår löpande.

Under 2023 anmäldes en vattenskada på Duvbergsvägen 75 som föreningen stod för under 2024.

Under 2023 anmäldes en vattenskada på Duvbergsvägen 45 som besiktigades av föreningen under 2024 och sedan fick avslag från Trygg-Hansa då skadekostnad understiger självrisk.

Utifrån omförhandling av ytterligare en tredjedel av lånen, markant högre räntor och inflation samt kommande underhåll kan styrelsen för kommande år bedöma att avgiften behöver höjas.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omläggning av 1/3 av lånet.

Styrelsen har beslutat att binda denna del av lånet på 2,88% under 4 år.

Styrelsen har med hjälp av Nabo påbörjat en genomgång för att avnotera eventuella inaktuella panter så att alla panter i föreningen ska vara aktuella.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 052 168  | 2 040 166  | 2 027 812  | 1 969 960  |
| Resultat efter fin. poster                         | 222 400    | 239 989    | 318 991    | 527 326    |
| Soliditet (%)                                      | 58         | 57         | 57         | 55         |
| Yttre fond                                         | 3 427 422  | 3 104 422  | 2 831 471  | 2 508 471  |
| Taxeringsvärde                                     | 82 306 000 | 63 263 000 | 63 263 000 | 63 263 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 564        | 560        | 558        | 542        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,2       | 90         | 98,3       | 98,3       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 5 892      | 5 962      | 6 030      | 6 099      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 892      | 5 961      | 6 030      | 6 099      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 125        | 130        | 165        | 210        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 14         | 25         | 15         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 33         | 26         | 35         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 47         | 51         | 50         | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,92       | 1,65       | 0,89       | 0,89       |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,45      | 10,64      | 10,82      | 11,26      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 22 652 000        | -                                            | -                               | 22 652 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 1 768 000         | -                                            | -                               | 1 768 000         |
| Fond, yttre underhåll | 3 104 422         | -                                            | 323 000                         | 3 427 422         |
| Balanserat resultat   | 1 548 078         | 239 989                                      | -323 000                        | 1 465 067         |
| Årets resultat        | 239 989           | -239 989                                     | 222 400                         | 222 400           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>29 312 489</b> | <b>0</b>                                     | <b>222 400</b>                  | <b>29 534 889</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 465 067        |
| Årets resultat      | 222 400          |
| <b>Totalt</b>       | <b>1 687 467</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 323 000          |
| Balanseras i ny räkning              | 1 364 467        |
|                                      | <b>1 687 467</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 052 168         | 2 040 166         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 8 811             | 7 175             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 060 979</b>  | <b>2 047 341</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 045 068        | -1 085 512        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -111 320          | -96 320           |
| Personalkostnader                                 | 9          | -68 992           | -63 473           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -225 168          | -225 168          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 450 547</b> | <b>-1 470 473</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>610 432</b>    | <b>576 868</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 20 918            | 17 642            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -408 950          | -354 521          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-388 032</b>   | <b>-336 879</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>222 400</b>    | <b>239 989</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>222 400</b>    | <b>239 989</b>    |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11  | 47 029 612 | 47 254 780 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 47 029 612 | 47 254 780 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 47 029 612 | 47 254 780 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 20 429     | 9 997      |
| Övriga fordringar                            | 12  | 169        | 3 023      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13  | 161 537    | 155 086    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 182 135    | 168 106    |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 4 025 476  | 3 961 128  |
| Summa kassa och bank                         |     | 4 025 476  | 3 961 128  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 4 207 611  | 4 129 234  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 51 237 223 | 51 384 014 |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 24 420 000        | 24 420 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 427 422         | 3 104 422         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>27 847 422</b> | <b>27 524 422</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 1 465 067         | 1 548 078         |
| Årets resultat                               |     | 222 400           | 239 989           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>1 687 467</b>  | <b>1 788 067</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>29 534 889</b> | <b>29 312 489</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 6 965 495         | 7 144 892         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>6 965 495</b>  | <b>7 144 892</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 14 194 302        | 14 262 625        |
| Leverantörsskulder                           |     | 147 985           | 163 179           |
| Skatteskulder                                |     | 30 167            | 39 286            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 232               | 61                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 364 153           | 461 481           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>14 736 839</b> | <b>14 926 633</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>51 237 223</b> | <b>51 384 014</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>610 432</b>   | <b>576 868</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 225 168          | 225 168          |
|                                                                                 | <b>835 600</b>   | <b>802 036</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 20 918           | 17 642           |
| Erlagd ränta                                                                    | -513 166         | -192 122         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>343 352</b>   | <b>627 556</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -14 029          | -13 646          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -17 254          | -12 342          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>312 068</b>   | <b>601 568</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -247 720         | -247 720         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-247 720</b>  | <b>-247 720</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>64 348</b>    | <b>353 848</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 961 128</b> | <b>3 607 280</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>4 025 476</b> | <b>3 961 128</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Duvberget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Byggnad                 | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 5 %   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 1 832 124        | 1 827 532        |
| Hysesintäkter, p-platser | 24 000           | 24 000           |
| Kabel-TV/Bredband        | 114 155          | 114 155          |
| Vatten                   | 78 091           | 69 504           |
| Övriga intäkter          | 294              | 0                |
| Andrahandsuthyrning      | 3 504            | 4 975            |
| <b>Summa</b>             | <b>2 052 168</b> | <b>2 040 166</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | -0           | 1            |
| Övriga intäkter         | 7 448        | 6 689        |
| Övriga rörelseintäkter  | 1 364        | 485          |
| <b>Summa</b>            | <b>8 811</b> | <b>7 175</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 39 520         | 38 432         |
| Städning               | 15 251         | 12 282         |
| Besiktning och service | 11 702         | 9 744          |
| Trädgårdsarbete        | 18 026         | 17 357         |
| Snöskottning           | 87 369         | 111 895        |
| <b>Summa</b>           | <b>171 868</b> | <b>189 710</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                   | 2024          | 2023          |
|-------------------|---------------|---------------|
| Reparationer      | 0             | 900           |
| Ventilation       | 56 213        | 15 000        |
| Kabel-tv/bredband | -9 250        | 9 250         |
| Gård/markytor     | 0             | 42 146        |
| <b>Summa</b>      | <b>46 963</b> | <b>67 296</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 51 567         | 89 460         |
| Vatten       | 116 813        | 93 451         |
| Sophämtning  | 88 627         | 99 627         |
| <b>Summa</b> | <b>257 007</b> | <b>282 538</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 104 679        | 100 655        |
| Bredband               | 150 226        | 138 842        |
| Fastighetsskatt        | 314 325        | 306 471        |
| <b>Summa</b>           | <b>569 230</b> | <b>545 968</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 624          | 900           |
| Övriga förvaltningskostnader | 20 434         | 40 362        |
| Juridiska kostnader          | 31 329         | 0             |
| Revisionsarvoden             | 21 625         | 19 750        |
| Ekonomisk förvaltning        | 36 308         | 35 308        |
| <b>Summa</b>                 | <b>111 320</b> | <b>96 320</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 52 500        | 48 300        |
| Sociala avgifter | 16 492        | 15 173        |
| <b>Summa</b>     | <b>68 992</b> | <b>63 473</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 408 950        | 354 479        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 42             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>408 950</b> | <b>354 521</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 53 743 466        | 53 743 466        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>53 743 466</b> | <b>53 743 466</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -6 488 686        | -6 263 518        |
| Årets avskrivning                             | -225 168          | -225 168          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 713 854</b> | <b>-6 488 686</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>47 029 612</b> | <b>47 254 780</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>9 500 000</i>  | <i>9 500 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 52 406 000        | 41 186 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 29 900 000        | 22 077 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>82 306 000</b> | <b>63 263 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-12-31 | 2023-12-31   |
|--------------|------------|--------------|
| Skattekonto  | 169        | 3 023        |
| <b>Summa</b> | <b>169</b> | <b>3 023</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 425         | 16 353         |
| Fastighetsskötsel                                   | 10 357         | 9 880          |
| Försäkringspremier                                  | 108 860        | 104 679        |
| Kabel-TV                                            | 8 936          | 8 892          |
| Förvaltning                                         | 15 959         | 15 282         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>161 537</b> | <b>155 086</b> |

| NOT 14, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek                           | 2027-10-02               | 2,88 %                  | 7 051 755           | 7 138 015           |
| Stadshypotek                           | 2025-09-30               | 0,78 %                  | 7 144 892           | 7 226 084           |
| Stadshypotek                           | 2024-01-02               | 4,95 %                  |                     | 7 043 418           |
| Stadshypotek                           | 2025-01-02               | 4,15 %                  | 6 963 150           |                     |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>21 159 797</b>   | <b>21 407 517</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 14 194 302          | 14 262 625          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 921 197 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | -0             | -0             |
| El                                                      | 5 005          | 4 195          |
| Utgiftsräntor                                           | 84 879         | 189 095        |
| Vatten                                                  | 29 264         | 23 436         |
| Löner                                                   | 47 300         | 47 300         |
| Sociala avgifter                                        | 14 861         | 14 861         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 171 595        | 171 345        |
| Beräknat revisionsarvode                                | 11 250         | 11 250         |
| <b>Summa</b>                                            | <b>364 153</b> | <b>461 481</b> |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 27 740 000 | 27 740 000 |

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Huddinge

---

Antonio Cesar Ferreira  
Styrelseledamot

---

Johannes Blad Jokinen  
Ordförande

---

Kaywan Nasrulla  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Marie Nordlander, Parameter Revision AB  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 09:11

DOCUMENT ID:

Sy-zcj2ygl

ENVELOPE ID:

S1ef5ohkll-Sy-zcj2ygl

DOCUMENT NAME:

Brf Duvberget, 769603-2361 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                           | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. ANTONIO CESAR FERREIRA<br>cesarf61@gmail.com                     | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 09:25<br>28.04.2025 09:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.231.115.79  |
| 2. ERIK JOHANNES DANIEL BLAD JO KINEN<br>blad.johannes1@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 14:16<br>28.04.2025 14:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.231.209.177 |
| 3. KAYWAN NASRULLA<br>kaywan.xazan@gmail.com                        | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 18:50<br>28.04.2025 18:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.230.169.142 |
| 4. INGRID MARIE NORDLANDER<br>marie.nordlander@parameterrevision.se | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 09:49<br>29.04.2025 09:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 74.241.245.178 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Duvberget  
Org.nr. 769603-2361

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Duvberget för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



SJxgGqo2ygl-SJb-f5o3kel

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Duvberget för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor



SJxgGqo2ygl-SJb-f5o3kel

2 (2)

Parameter  
REVISION



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 09:11

DOCUMENT ID:

SJb-f5o3kel

ENVELOPE ID:

SJxgGqo2ygl-SJb-f5o3kel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA - Brf Duvberget.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                 | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. INGRID MARIE NORDLANDER                |  Signed | 29.04.2025 09:50 | eID    | Swedish BankID     |
| marie.nordlander@parameterrevisi<br>on.se | Authenticated                                                                            | 29.04.2025 09:50 | Low    | IP: 74.241.245.178 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed